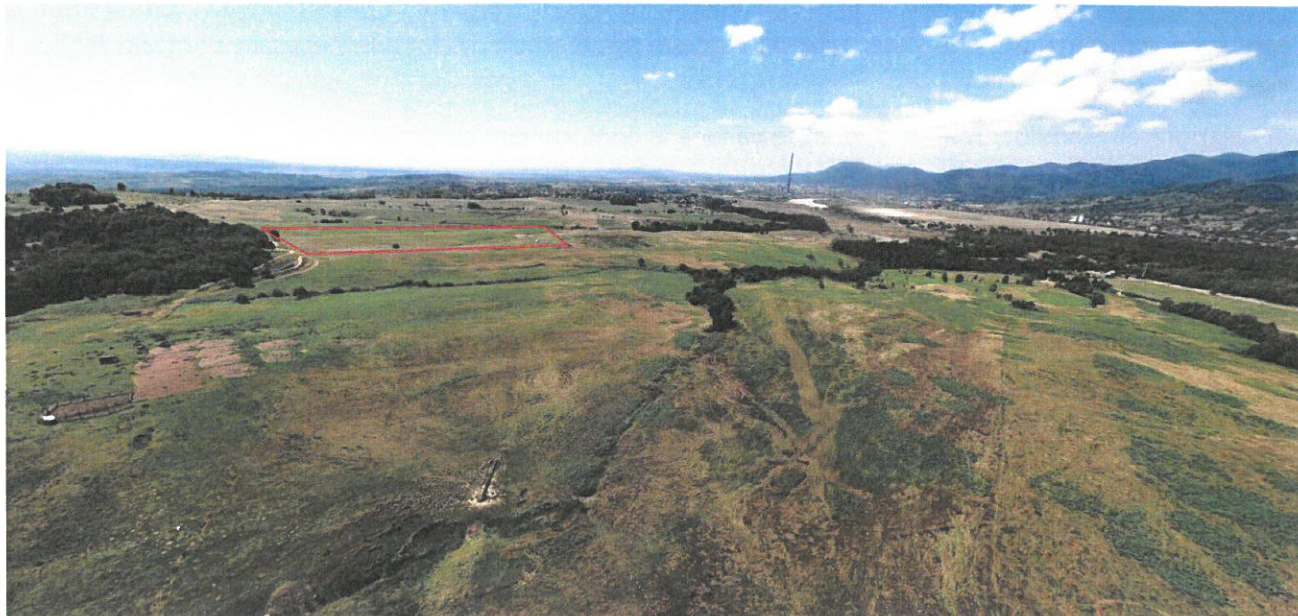




ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



TEMA PROGRAM

PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII "COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK ÎN JUDEȚUL MARAMUREȘ"

Amplasament: orașul Baia Sprie, extravilan, nr. cad. 58598, Județul Maramureș

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Terenul propus pentru amplasarea obiectivului, în suprafață de 130.000 mp, este proprietatea publică a Județului Maramureș, fiind înscris în CF nr. 58598 Baia Sprie, nr. cad. 58595, categoria de folosință conform CF: pășune în extravilan. În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire "Complex de agrement Aquapark în Județul Maramureș" a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 388 din 10.12.2021 de către Primăria Orașului Baia Sprie, urmând să se emită un nou certificat de urbanism pentru parcela menționată, care ulterior a fost dezmembrată din parcela cu CF nr. 58252 și a fost trecută din domeniul public al orașului Baia Sprie, în domeniul public al Județului Maramureș. Planul urbanistic zonal va studia și accesul dintr-un drum public până la parcela studiată.

Zona propusă pentru realizarea **Complexului de agrement Aquapark** se află într-un ansamblu ce are potențialul de a deveni un nucleu de atractivitate urbană, sportiv-cultural-recreativă și turistică cu relevanță zonală și regională.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Conform certificatului de urbanism nr. 388 din 10.12.2021 emis de către orașul Baia Sprie și documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 151/2011 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Baia Sprie nr. 131/2021:

Terenul care va fi reglementat în cadrul planului urbanistic zonal este situat în extravilanul UAT-ului, în partea de sud a orașului Baia Sprie, la limita cu UAT Dumbrăvița.

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan și reglementarea terenului în vederea realizării unei zone de agrement și servicii, stabilirea reglementărilor tehnice de construire ale zonei studiate și dimensionarea drumurilor de acces.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



Servituți de utilitate publică ce există pe imobil: Parcela este situată în proximitatea viitorului drum de centură a municipiului Baia Mare, față de care se vor respecta distanțele necesare conform legilor în vigoare.

Elaborarea Planului urbanistic zonal se va face în conformitate cu prevederile:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 176/N/2000;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 13/N/1999;
- Reglementării tehnice: "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat prin Ordinul - MLPAT, nr. 21/N/2000;
- Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Norme tehnice din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017
- Legea apelor nr. 107/ 1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/ 2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului;
- Hotărârea nr. 1.076/ 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, actualizată;
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 24/ 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - republicată;
- Legea nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea fondului funciar nr. 18/ 1991 - republicare;
- Ordonanța de urgență nr. 34/ 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII:

Investiția va fi realizată pe terenul identificat cu nr. cad. 58595 cu suprafața de 130.000 mp. Terenul reglementat va avea o funcțiune mixtă de construcții de turism, construcții și amenajări sportive, agrement și servicii, urmând să se definitiveze prin PUZ.

CONDIȚIILE DE TEMĂ IMPUSE DE BENEFICIAR:

Limita intravilanului propus:

Planul urbanistic zonal va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, astfel încât să se limiteze extinderea suprafeței de intravilan, pentru a evita prejudicierea activităților agricole, deprecierea peisajelor naturale și culturale și generarea de costuri nejustificate pentru dezvoltarea



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



infrastructurii precum și introducerea în intravilan a unor terenuri ce nu pot fi utilizate pentru construcții. Se propune realizarea unui trup de intravilan care să fie delimitat pe limitele parcelei studiate.

Stabilirea zonelor de protecție

Planul urbanistic zonal va urmări identificarea și delimitarea zonelor de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Organizarea rețelei stradale

Planul urbanistic zonal va reglementa accesul la amplasament studiind posibilitățile de acces și propunând spre implementare traseul cel mai eficient. Există posibilitatea amenajării drumului de acces care se bifurcă din DC 26 (spre Unguraș) și ajunge la sudul parcelei studiate, străbătând zona de sud a parcelei cu nr. cad. 58197, sau a drumului de acces care se bifurcă din același drum comunal, dar puțin mai la nord, traversând parcelele cu nr. cad. 55820, 55819, 55834, 55835 și 55852.

Aspectul exterior al clădirilor:

Se dorește realizarea unor volumetrii moderne, specifice zonelor de agrement. Construcțiile propuse vor studia adecvarea proiectului de arhitectură, la nevoile utilizatorilor și a mediului natural. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Condiții de echipare edilitară:

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime, respectiv alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și gaz metan, de la rețeaua publică sau prin adoptarea unor soluții locale, conform prevederilor art. 27 din Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Funcționarea obiectivului presupune asigurarea alimentării cu energie electrică, asigurarea unei surse de alimentare cu apă asigurarea unui sistem de colectare a apelor uzate în vederea epurării acestora și asigurarea unei surse de căldură.

3. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

POT minim, maxim și CUT minim, maxim se vor stabili prin PUZ în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată investiția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, avându-se în vedere prevederile anexei 2 din Hotărârea 525/ 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

4. DOTĂRILE DE INTERES PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței obiectivului și în conformitate cu avizul și autorizația specială eliberate de administratorul acestora. Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Staționarea autovehiculelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, în spații amenajate (platforme, parcări). Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare.

Se va ține cont de prevederile Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



Accesul la amplasament se va realiza din drumul comunal DC 26, situat în partea de est a parcelei analizându-se varianta optimă de acces. Se vor prevedea plantații de aliniament, de protecție a infrastructurii tehnico edilitare;

5. CAPACITĂȚILE DE TRANSPORT ADMISE

Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: Anexa nr. 4 - alin. 4.12 Toate categoriile de construcții - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. De asemenea se vor respecta condițiile anexelor 2 și 3 ale OUG 43/1997.

6. ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/ SAU TERITORIALE PENTRU PUZ

La elaborarea variantei finale a Planului Urbanistic Zonal vor trebui preluate condițiile din avize/ acorduri/ autorizații.

Având în vedere natura obiectivului vor fi necesar a fi obținute următoarele avize/ acorduri/ autorizații:

- Aviz de mediu – Agenția de Protecția Mediului Maramureș, Baia Mare, str. Iza nr. 1A;
 - Aviz de gospodărire a apelor - Administrația Bazinală de Ape Someș Tisa (DAST) Filiala Cluj Napoca, str. Vânătorilor, nr.17;
 - Aviz - Direcția sanitară a județului Maramureș, str. G. Coșbuc nr. 31;
 - Aviz de amplasament - Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Gheorghe Pop de Băsești” al județului Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 87;
 - Avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu, Baia Mare, str. 1 Mai, nr. 25;
 - Aviz - Direcția pentru Agricultură Maramureș, Baia Mare, str. Gheorghe Șincai, nr. 46;
 - Aviz Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare - Filiala teritorială Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Mărgeanului, Nr. 2;
 - Aviz de specialitate al Ministerului Turismului (conform H.G. nr.31/1996) – Autoritatea Națională pentru Turism București, Bd. Dinicu Golescu, nr. 38, sector 1. (Reprezentanța A.N.T. Maramureș – Consiliul Județean Maramureș, Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 46, cam 228, Mariana Lupșe - telefon 0728228997; 0745383361);
 - Avizul Poliției Rutiere - Inspectoratul de Poliție Județean Maramureș - Serviciul Rutier, municipiul Baia Mare, strada 22 Decembrie, nr. 37;
 - Acord de amplasare și/sau acces la drum local – UAT Baia Sprie (și UAT Dumbrăvița dacă accesul se va realiza și pe acest UAT);
 - Aviz administratorului rețelei de telefonizare/Cablu/TV din zona studiată – Orange România;
 - Aviz amplasament rețea de alimentare cu apă/canalizare – SC VITAL SA, municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai nr. 21 (pt. orașul Baia Sprie);
 - Aviz amplasament – S.C. „ELECTRICA” S.A., municipiul Baia Mare, str. Victoriei nr. 64;
 - Plan de situație pe suport topografic recepționat de către OCPI;
 - Raportul privind informarea și consultarea publicului conform Ordinului nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului – întocmit de Primăria orașului Baia Sprie;
- Alte avize/acorduri necesare în funcție de caracteristicile amplasamentului și specificul investiției pe care prestatorul le consideră necesare, ce vor fi cuantificate în oferta financiară, dintre care enumerăm cu titlu exemplificativ următoarele:
- Aviz de amplasare în zona aeroportului – Aeroportul Internațional Maramureș



ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Gh. Șincai nr. 46, RO – 430311 Baia Mare
Tel. 0262-212110; Fax: 0262-213945
office@cjmaramures.ro; www.cjmaramures.ro



- Aviz de amplasare față de drumul de centură propus - C.N.A.I.R. București, b-dul Dinicu Golescu, nr. 38, sector 1;

6. STUDII DE FUNDAMENTARE/ PROIECTARE PENTRU PUZ

- Studiu de fundamentare pentru condiții geotehnice și hidrogeologice, conform Art. 20, alin (3), lit "a", din Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Studiu pedologic;
- Documentație topografică (planul de situație pe suport topografic, cu curbe de nivel) care să cuprindă zona studiată prin PUZ, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la amplasament, avizat de OCPI Maramureș.

Alte studii necesare în funcție de caracteristicile amplasamentului și specificul investiției pe care prestatorul le consideră necesare, ce vor fi cuantificate în oferta financiară, dintre care enumerăm cu titlu exemplificativ următoarele:

- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății;
- Evaluarea de mediu pentru planuri și programe:
 - etapa de încadrare a planului sau programului în procedura evaluării de mediu;
 - etapa de definitivare a proiectului de plan sau de program și de realizare a raportului de mediu;
 - etapa de analiză a calității raportului de mediu;

8. OBLIGAȚILE ELABORATORULUI P.U.Z. CE DERIVĂ DIN PROCEDURILE SPECIFICE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și art. 34, art. 35, art. 36 și art. 37 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată cu Ordinul nr. 2701/30.12.2010 a Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. Vecinii direcți vor fi informați și consultați în scris în procedura de informare și consultare a publicului.

Se va face informarea și consultarea publicului în etapa elaborării propunerilor, iar observațiile vor fi preluate și studiate în cadrul documentației PUZ, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestări.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ARHITECT ȘEF,
George Radu LAZĂR

Întocmit,
Sorina-Ioana RADU